鯖江市ケアハウス整備等ＰＦＩ事業

要 求 水 準 書

平成１５年8月7日

鯖　江　市

総　則

本「要求水準書」は鯖江市（ 以下「市」という。） が、「鯖江市ケアハウス整備等ＰＦＩ事業」（ 以下「本事業」という。） を実施する民間事業者（ 以下「事業者」という。）の募集および選定にあたり、募集に参加しようとする者を対象に交付する「募集要項」と一体のものである。

本事業は「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（ 平成11年法律第117号。以下「ＰＦＩ法」という。）に基づく事業（ 以下「ＰＦＩ事業」という。）として実施される。

ＰＦＩ事業のもつ特性である、事業者の創意工夫・アイデア・ノウハウを最大限活用するため、従来型公共工事に見られるような細部にわたる要求仕様は設定しないこととし、市の最終目標や基本的な考え方を提示する。目標を達成するための方法・手段等については、事業者の発想と経験・ノウハウを尊重する。

目　次

第１　設計業務に関する要求水準

１－１ 本事業全体に係る事項

１　前提条件 …… 3

２　遵守すべき法制度等 …… 4

３　施設構造 …… 5

４　施設配置、構成および全体計画 …… 5

５　設備計画の考え方 …… 6

６　防災安全計画 …… 6

７　環境への配慮 …… 6

８　その他 …… 6

１－２ 個々の施設に係わる事項

１　ケアハウス …… 7

１－３ 設計業務遂行に関する事項

１　業務の内容 …… １０

第２　建設・工事監理関連業務

１　業務の対象 …… １２

２　業務期間 …… １２

３　業務の内容 …… １２

４　保険 …… １４

第３　運営・維持管理業務

１　業務の目的 …… １６

２　運営業務の範囲 …… １６

３　ケアハウス運営に関する仕様等 …… １６

４　維持管理業務の基本的な考え方 …… １７

５　建物保守管理業務 …… １８

６　設備保守管理業務 …… １８

７　清掃業務 …… １８

８　保安警備業務 …… １９

９　環境衛生管理業務 …… １９

１０　大規模修繕計画業務（建物・設備） …… １９

１１　運営・維持管理体制の整備および確認 …… １９

１２　その他 …… ２０

１３　施設の譲渡価格、賃貸借料、利用料金の設定 …… ２１

第１ 設計業務に関する要求水準

１－１　本事業全体に係る事項

１　前提条件

(1)　本事業の概要

鯖江市(以下「市」という。)は、鯖江市本町２丁目２番において、地域交流センター、特定公共賃貸住宅およびケアハウスを新設し、これらの施設を１棟の建物に合築で整備する鯖江市福祉複合施設整備等事業を実施することにした。

鯖江市福祉複合施設整備等事業を推進するにあたっては、事業全体を２つの事業（本事業と地域交流センター・特定公共賃貸住宅整備等ＰＦＩ事業）部分に区切り、それぞれＰＦＩ手法を活用して施設整備および維持管理ならびに運営を行う事業とした。

なお、ここに示すケアハウスとは、全室個室化したグループケアユニット方式を採用し、介護保険法に基づく「特定施設入所者生活介護」の指定を受け、特別養護老人ホームと同様の介護サービスを提供するものをいう。

(2)　設計業務の目的

設計業務の目的は、以下の項目を実現する設計図書を作成することにある。

①　本事業で整備されるケアハウスが、市の方針や利用者へのサービス提供内容等、要求された仕様に沿って、機能が十分に発揮できるように設計すること。

②　異なる特性(利用者、利用形態等)を持つ複数の施設を一つの建物として合築するにあたり、各施設の的確な配置・動線計画となること。

③　施設整備費および長期にわたる維持管理費を含むライフサイクルコストの縮減に向けた各種の工夫を盛り込むこと。

(3)　施設の立地条件

①　建設予定地：鯖江市本町２丁目２番

②　区 域 面 積：約３，７００㎡

③　地域地区等：用途地域　　商業地域・近隣商業地域
　　建ぺい率　　８０％
　　容積率　　２００・３００・５００％
　　防火・準防火地域
　　日影規制有り（北側に第１種住居地域有り）

(4)　地質条件

①　別紙１の地質調査柱状図を参考にすること。基本設計・実施設計にあたっては、事業者が地質調査を行い確認すること。

②　既存杭の扱い

事業者は、別紙２の既存杭の図面を参考にし、施設整備にあたり支障となる既存杭の引き抜き、撤去処分を行う。

２　遵守すべき法制度等

本事業の実施にあたっては、関係法律およびその関連施行令、条例、規則等を遵守すること。

ア 老人福祉法
イ 社会福祉法
ウ 介護保険法
エ 地方自治法
オ 都市計画法
カ 建築基準法
キ 道路法
ク 消防法
ケ 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律
コ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
サ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
シ 騒音規制法
ス 振動規制法
セ 労働安全衛生法
ソ 電気事業法
タ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
チ 国等による環境物品等の調達の推進に関する法律
ツ 福井県建築基準法施行条例
テ 福井県福祉のまちづくり条例
ト 鯖江市環境基本条例
ナ 鯖江市環境市民条例
ニ 鯖江市景観条例
ヌ その他関係法令および条例等

３　施設構造

(1)　耐震性能

耐震上の重要度係数は、官庁施設の総合耐震計画基準に基づき、１．２５とする。

(2)　耐久性能

耐久性能は、本建物が公共的施設であることを考慮すると高い耐久性能が求められ、建築工事標準仕様書、同解説ＪＡＳＳ５鉄筋コンクリート工事（日本建築学会）に定める計画供用期間において、標準（大規模補修不要期間６５年）を採用する。これに基づき、コンクリートの耐久設計基準強度は２４Ｎ／㎟以上とする。

４　施設配置、構成および全体動線計画

(1)　施設配置

施設の規模および利用形態を勘案し、動線計画上適正な配置を行い、施設の出入口、車の動線等を確保するとともに、第１種住居地域への日影に配慮した施設配置を行う。

(2)　全体動線計画

３用途の複合施設であるため、それぞれ独立した動線を確保するものとし、ケアハウスと地域交流センターとの間仕切りを除き原則相互の出入りはできないものとする。ただし避難経路についてこの限りではない。

(3)　仕上計画

①　周辺環境との調和を図り、維持管理保守に配慮し、清掃しやすくかつ管理しやすい施設となる仕上計画とする。

②　使用する材料は、ホルムアルデヒド、アセトアルデヒドや揮発性有機化合物等の化学物質の削減等、健康と安全性に配慮し、改修時、解体時の環境汚染にも配慮する。

(4)　ユニバーサルデザイン

高齢者等が施設を不自由なく安心して利用できるようにするため、「ハートビル法」、「福井県福祉のまちづくり条例」等を満足させることはもとより、ユニバーサルデザイン実践都市の宣言をした鯖江市にふさわしく、全ての利用者が施設を快適に利用できるよう、思いやりを持った施設整備計画、運営を心がけること。

5　設備計画の考え方

(1)　設備については、次の４系統に区分し、施設ごとに運営費の管理および維持管理等ができるようにする。

施設	備考
①ケアハウス	
②地域交流センター	
③特定公共賃貸住宅	
④全体共用部分	３施設の共用部分

(2)　電気、水道の引き込みは施設全体で一引き込みとする。居室には電気の子メーターを設置すること。

(3)　防災、防犯カメラ（録画対応型）等による機械警備設備・防災設備については、施設全体で一括管理する。

6　防災安全計画

(1)　安全性の確保

地震等の自然災害や非常時における安全性の高い施設とする。また、火災時の避難安全性、耐浸水性、耐風性、耐落雷性、常時荷重に対する性能を確保する。

(2)　保安警備の充実

夜間等における不法侵入を防止するなど、施設の保安管理にも留意する。

7　環境への配慮

(1)　景観性

周辺環境との調和を図りつつ、地域に親しまれるデザインとなるよう工夫、提案すること。

(2)　環境保全および環境負荷低減

省エネルギー、廃棄物発生抑制に配慮する。事業者の創意工夫による具体的なアイデアの提案をすること。

8　その他（サイン計画、館銘板等）

サイン計画、館銘板については、事業者が適切に計画して設置する。

１－２　個々の施設に係る事項

１　ケアハウス

(1)　施設・設備の必要要件

「軽費老人ホームの設備及び運営について」（昭和47年社老第17号社会局長通知）にある「軽費老人ホーム設置運営要綱」の基準を確保する。

(2)　特定施設入所者介護施設の必要要件

「指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準」（平成11年厚生省令第37号）の基準を確保すること。

(3)　必要諸室

市が想定している必要諸室は以下の［表１　ケアハウス想定必要諸室］のとおりである。そのうち主要な諸室の考え方は次の通りである。

①　居室は、ユニットケアを前提とした配置とする。ユニット当りの居室数は１０程度とするが、具体的にはサービス内容とともに提案すること。

②　居室は個室とし、居室当りの面積は、21.6㎡以上（内法）とする。夫婦用の居室を整備する場合は、居室の面積は31.9㎡以上（内法）とする。

③　居室には洗面所、便所(暖房、洗浄便座付)、収納スペース、簡易な調理設備を設置する。

④　夫婦居室については、運営事業者の稼働率の想定に基づき提案すること。

⑤　各ユニットの食堂・居間は、家庭のリビング・ダイニングのようなリラックスできる生活空間となるよう工夫する。また、ミニキッチンを設置し、炊飯と食器の洗浄・収納を行うことを想定している。

⑥　調理業務を委託する場合には、調理室では、料理を搬入し、チルド保存、再加熱し配膳することを想定している。

⑦　玄関、廊下等の共用部分の全てと、車椅子利用を前提とした居室は、車椅子対応の仕様設定（廊下幅や床・巾木・壁等）とする。また、共用部分だけでなく施設全体にわたり手摺の設置等の安全対策を行う。

(4)　介護機能充実の観点からあることが望ましい施設、設備について

必要となる諸室・設備については、その必要性、仕様、数量等ともに提案すること。

(5)　諸室の配置と動線

施設の設計にあたっては、利用者とその家族およびサービス提供者が使いやすい各部屋の配置・動線計画とする。

(6)　什器・備品の調達・設置

建物に固定されるもの（特浴設備、ナースコール、暖房洗浄便座、湯沸器、居室の調理設備等）については、本事業の中で市の負担で事業者が調達・設置すべき付

属初度設備とする。それ以外のものについては事業者が自らの負担で調達・設置すること。

(7)　設備

①　エレベーターは、障害者対応、寝台対応型とする。小荷物運搬用リフトを設置する。エレベーターには非常用電源を確保する。

②　２４時間対応の空調換気設備を設ける。効率的な空調方式を提案すること。

③　居室およびミニキッチンには２４時間給湯できる設備を設ける。

④　居室およびミニキッチンの調理器具は電気式とする。

⑤　ナースコールを居室、便所、浴室、その他必要な場所に設置する。

⑥　入居者の要介護状態に応じて入浴できる設備を設置する。

⑦　ＴＶ共同受信設備

ア　ＶＨＦ、ＵＨＦ、ＢＳの共同受信アンテナを設置し、各居室等まで配線する。

イ　ＣＡＴＶの配管を行い、各居室等毎に共同受信アンテナと切換可能とする。

⑧　居室およびその他必要な諸室に内線電話を設置する。また、居室で電話を利用できるように整備する。

⑨　居室、事務室等でインターネットが使用できるようにする。

⑩　法令等に従い、要介護者を含む高齢者の居住施設としてふさわしい避難設備・消火設備(スプリンクラー、自火報、煙感知機、非常照明、誘導灯等)を設ける。

⑪　緊急時等に備え、施設内に一斉に放送できる設備を設置する。

(8)　断熱

①　断熱材の種類，厚さの基準は、住宅性能表示制度の温熱環境等級３とする。

②　開口部のガラスはペアガラスとする。

［表１　ケアハウス想定必要諸室］

部門	諸室名	備考
生活部門	居室	全室個室。夫婦居室含む。
	食堂・居間	ミニキッチン含む。
	談話・娯楽・集会室	
	機能訓練室（コーナー）	
	浴室	特浴含む。
	洗濯室(コーナー)・便所・洗面所	
供給部門	調理室	配膳含む。
	機械室	
管理部門	事務・介護職員・会議室	
	相談室	
	宿直室	
	一時介護室	
その他	玄関・ロビー・階段・廊下等	

１－３　設計業務の遂行に関する事項

１　業務の内容

(1)　業務期間

設計期間については事業者の提案（建設計画）に基づき特定事業契約において定める。

(2)　業務範囲

事業者は、提案書に従って設計業務を行う。特定事業契約に定められた本施設等の設計業務履行のために必要となる業務は、特定事業契約において市が実施することとしている業務を除き、事業者の責任において実施する。

(3)　設計体制づくりと責任者の設置

事業者は設計業務の責任者を設置し、資格証を添付し実施体制と合わせて設計着手前に市に通知する。

(4)　設計計画書の提出

事業者は設計着手前に詳細工程表を含む設計計画書を作成し、市に提出して承認を得る。

(5)　基本設計および実施設計に関する書類の提出

事業者は基本設計および実施設計終了時には以下の書類を提出する。

①　基本設計

ア　設計図：2 部
イ　構造計算資料：2 部
ウ　什器備品リスト：2 部
エ　什器備品カタログ：2 部

②　実施設計

ア　設計図：2 部
イ　工事費内訳書：2 部
ウ　数量調書：2 部
エ　構造計算書：2 部
オ　設備(空調機・ボイラー等)容量計算書：2 部
カ　什器備品リスト：2 部
キ　什器備品カタログ：2 部

(6)　設計業務においての留意事項

市は、事業者に、設計の検討内容について、いつでも確認することができる。

(7)　設計の進捗管理

設計の進捗管理は事業者の責任において実施する。

(8)　設計変更について

①　市は、必要と認めた場合、書面により設計の変更を要求することができる。

②　市から募集時に提示した前提条件が、市の責任により変更せざるを得なくなった場合には、市は事業者に書面により設計の変更を要求することができる。

2　建設・工事監理関連業務

1　業務の対象

事業者は、自らの指示で設計した内容に基づき、ケアハウスの建設と監理を行う。また、提案した什器・備品を設置、整備する。

2　業務期間

(1)　施設譲渡時期

竣工検査、備品の搬入等を行い、平成１７年４月に施設譲渡・引渡しができるようにすること。

(2)　具体的な建設期間については、事業者の提案(建設計画)に基づき特定事業契約に定める。

3　業務の内容

(1)　着工前業務

①　建設工事に伴なう各種申請業務の確実な実施

建築確認申請等建設工事に伴う各種申請の手続を、事業スケジュールに支障がないように実施する。

②　調査・準備等

着工の前に周辺影響調査を十分に行い、工事の円滑な進行と安全を確保する。また、近隣地区住民との調整および周辺影響調査を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解、安全確保を図る。

③　施工計画書の提出

事業者は建設工事着手前に詳細工程表を含む施工計画書を作成し、下記の書類と共に市に提出して、承認を得る。

＜着工時の提出書類＞

ア　工事実施体制　：2 部

イ　工事着工届（工程表を添付）：2 部

ウ　現場代理人および主任技術者等届（経歴書を添付）：2 部

エ　承認願（仮設計画書）：2 部

オ　承認願（工事記録写真撮影計画書）：2 部

カ　承認願（施工計画書）：2 部

キ　承認願（主要資機材一覧表）：2 部

ク　報告書（請業者一覧表）：2 部

＊ ただし、承認願については、建設企業が工事監理者に提出してその承認を

受けたものを工事監理者が市に提出・報告する。

(2)　建設期間中の業務

①　各種関連法規および労働安全衛生法、同規則等を遵守し、事業者が作成した設計図書および施工計画に従って工事を実施する。事業者は工事現場に工事記録を常に整備する。

②　工事施工においては、市に対し、以下の事項に留意すること。

ア　事業者は、工事施工状況を毎月市に報告すると共に、市から要請があれば施工の事前説明および事後報告を行う。

イ　市は、事業者または建設企業が行う工程会議に立ち会うことができるとともに、工事現場において施工の確認ができる。

③　工事中の近隣住民への安全対策については万全を期すこと。

④　什器・備品の設置

事業予定者の提案書をもとに特定事業契約に規定する什器・備品リストに記載されている什器・備品を所定の位置に搬入・設置すること。

⑤　工事監理業務

ア　工事監理業務は事業者の責任において実施する。

イ　事業者は工事監理者を設置し、工事着手前に市に通知する。

ウ　工事監理者は、工事監理の状況を市に毎月報告し、市の要請があれば、随時報告を行う。

エ　市への竣工検査報告は、事業者が行う。

⑥　その他

ア　工事中の第三者に対する損害については事業者が責任を負う。ただし、市が責任を負うべき合理的理由がある場合はこの限りではない。

イ　事業者は、事業予定地を善良な管理者としての注意義務をもって管理する。

ウ　事業者は建設期間中に下記の書類を該当事項に応じて遅滞なく市に提出する。

＜ 施工中の提出書類＞

（ア）　日曜・祝日等の工事施工届　：2 部

（イ）　承認願（機器承認願）：2 部

（ウ）　承認願（残土処分計画書）：2 部

（エ）　承認願（産業廃棄物処分計画書）：2 部

（オ）　承認願（主要工事施工計画書）：　2 部

（カ）　承認願（生コン配合計画書）：2 部

（キ）　報告書（各種試験結果報告書）：　2 部

（ク）　報告書（各種出荷証明）：2 部

（ケ）　報告書（マニュフェストＤ票）：2 部

＊ ただし、承認願については、建設企業が工事監理者に提出してその承認を

受けたものを、工事監理者が市に提出・報告する。

(3)　竣工後の業務

①　事業者による竣工検査

ア　事業者は、事業者の責任および費用において、竣工検査および機器・器具・備品等の試運転等を実施する。

イ　竣工検査および機器・器具・備品等の試運転等の実施については、それらの実施日前に市に書面で通知する。

ウ　市は事業者が実施する竣工検査および機器・器具・備品等の試運転等に立会う。

エ　事業者は、市に対して竣工検査および機器・器具・備品等の試運転等の結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告する。

②　市による竣工確認等

ア　市は建設企業および工事監理者の立会いの下で、竣工確認を実施する。

イ　竣工確認は、設計図書との照合により実施する。

ウ　事業者は、機器・器具・備品等の取扱いに関する市への説明を、前項の試運転とは別に実施する。

③　竣工図書の提出

事業者は、市による竣工確認の通知に必要な次の竣工図書を提出する。

＜ 竣工時の提出書類＞

ア　工事完了届　：2 部

イ　工事記録写真　：1 部

ウ　竣工図（建築）：　一式　　（製本図2 部、原図1 部及びMO）

エ　竣工図（電気設備）：　一式　（製本図2 部、原図1 部及びMO）

オ　竣工図（機械設備）：　一式　（製本図2 部、原図1 部及びMO）

カ　竣工図（衛生設備）：　一式　（製本図2 部、原図1 部及びMO）

キ　竣工図（什器備品配置表）：　一式　（製本図2 部、原図1 部及びMO）

ク　什器備品リスト　：2 部

ケ　什器備品カタログ　：2 部

コ　保証書：原本１部、コピー１部

サ　取扱説明書：2 部

シ　竣工写真：1 部

4　保険

事業者は次の保険に加入することとする。

(1)　建設工事保険

事業者は、本施設の建設期間中、建設工事保険に加入する。付保額は再調達価格

に相当する額とする。

(2)　火災保険

事業者は、事業の運営に必要な、事業者の所有する設備等を対象とした火災保険に加入する。付保額は再調達価格とする。

(3)　第三者賠償責任保険

事業者は、本事業の事業期間において、第三者賠償責任保険に加入するものとする。保険内容は応募者が提案するものとする。

(4)　履行保証保険

事業者は、本施設の建設期間中、建設請負金額の１０％に相当する金額の工事履行保証保険に加入する。

(5)　その他の保険

応募者は、その他必要と考えられる保険を提案することができる。

第３　運営・維持管理業務

１　業務の目的

事業者は、自らの経験と創意工夫を活かして整備した施設を、市へ譲渡した後に賃借により使用し、市民に対する質の高い社会福祉サービスの提供を実現する。

また、質の高いサービスを継続的に提供するためには、施設を良好な状態に維持していくことが重要であり、施設の賃借者として建物・設備等の点検、保守、修繕、取替、清掃等を合わせて行う。

２　運営業務の範囲

事業者は、市と賃貸借契約を結び、ケアハウスの運営を行う。運営については、事業者の創意工夫による質の高いサービスを提供することおよび施設運営において、高齢者と地域のふれあい・交流を実現する。

３　ケアハウス運営に関する仕様等

(1)　施設規模

定員は５０名とする。

「介護保険法」（平成９年１２月１７日法律第１２３号）第７条第３項に規定する要介護者である入居者の割合を２分の１以上に設定すること。

(2)　事業推進の条件

①　運営・維持管理を行うにあたっては、必要とされる関連法令等を遵守すること。

②　介護保険法に基づく「特定施設入所者生活介護」の指定を受け、特別養護老人ホームと同様の介護サービスを提供できるようにする。

③　以下の通知および基準を最低限満たすこと。

ア　軽費老人ホームの設備及び運営について
（昭和４７年社老第１７号厚生省社会局長通知）

イ　軽費老人ホームの設備及び運営について
（昭和４７年社老第２４号厚生省社会局老人福祉課長通達）

ウ　指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準
（平成１１年厚生省令第３７号）

(3)　提供するサービス水準についての基本的な考え方

①　市の高齢者福祉の方針を踏まえる。

②　要介護者である入居者と介護職員の配置は３対１以上とすること。

③　入居者、利用者ならびにその家族に満足してもらえる水準で実施する。

④　入居にあたっては、鯖江市民を優先的に受け入れること。

(4) ユニットケアによる居住空間の充実

① ユニットケアにより、ケアハウスを集団生活の場とするのではなく、個人生活が営める空間とサービスを提供する。

② 全室個室または夫婦部屋とした上で、入居者１０人程度を単位とした小規模のユニットをつくる。

③ ユニット内の居住者同士に自然な人間関係が生まれるように、介護度や痴呆等の利用者の特性に応じた組み合せに配慮をする。

④ 個人生活の充実（個性の演出）に向けて、個人の私物持ち込みをある程度認める。

⑤ ユニットケアの特性を活かし、要介護度の高い利用者においてもできる限り自立を促すサービスを工夫する。

(5) 多世代とのふれあい・交流

地域交流センターとの複合施設という特性を活かして、地域に住む住民など「多世代とのふれあい・交流」のためのプログラムを工夫し、提案すること。

４　維持管理業務の基本的な考え方

(1) 業務の種別と内容および費用負担

① 対象となる業務は、建物保守管理業務、設備保守管理業務、清掃業務、保安警備業務、環境衛生管理業務とする。

② 上記の項目について後述の５～９項で要求する内容を基本とし、具体的な内容は事業者の提案に基づく。

③ 施設、設備等の維持管理および保守にかかる費用は、事業者の負担とする。

(2) 維持管理業務に関わる仕様書等

① 仕様内容

維持管理業務に関わる仕様書の内容については、事業者の提案書に基づく。

ア　事業者提案の設計図面に基づき、施設がその本来の機能を十分に発揮できるように施設の部位毎に設定する。

イ　部位の分け方も事業者提案とする。

ウ　部位毎の具体的な検査・点検内容、実施頻度さらに詳細維持管理業務内容とその実施頻度等について、事業者が提案する。

② 仕様書の設定

事業者は、維持管理業務の開始に先立ち、市と協議の上、業務範囲、実施方法、市による履行確認手続等を明確にした維持管理業務仕様書を作成する。

(3) 維持管理計画および業務計画

① 事業者は、維持管理業務仕様書に基づき、維持管理計画および業務種別毎の業務計画を作成し、維持管理業務開始日までに、それ以後は毎事業年度の開始前に、市の承認を得た上で、維持管理業務を実施する。

② 事業者は、維持管理計画または業務計画を変更しようとする場合には、あらかじめ市の承認を得なければならない。

③ 市が事業年度の途中で維持管理計画または業務計画の変更を求めた場合には、事業者は、当該変更が維持管理体制または維持管理費用から見て実施困難と認められるときは、その理由を市に通知して協議し、それ以外の場合には所要の変更を行う。

(4) 業務遂行上の留意点

① 入居者および来訪者への配慮と福祉施設としての環境を損なわないよう、作業時間、作業時期、作業方法等について、市および同施設の責任者等と十分に協議・調整すること。

② 環境への負荷低減および配慮の観点より省資源・省エネルギーに努め、廃棄物の抑制にも努めること。

③ ライフサイクルコストの削減に努めること。

④ 入居者および家族等の来訪者ならびに職員等、施設の関係者が常に快適に過ごせる環境を保つこと。

⑤ 維持管理業務に事業者の創意工夫を生かし、質の高い効率的な管理を行うこと。

5 建物保守管理業務

施設に係る建物保守管理業務（機能維持のための日常修繕を含む）とし、業務の内容等は、事業者の提案書に基づき、特定事業契約において規定する。

6 設備保守管理業務

施設に係る設備保守管理業務（機能維持のための日常修繕を含む）とし、業務の内容等は、事業者の提案書に基づき、特定事業契約において規定する。

7 清掃業務

(1) 清掃業務の範囲・内容

① 事業者の提案書に基づき、特定事業契約に規定する。

② 事業者は、ケアハウスの利用に支障を与えないように、効率的に実施する。

(2) 清掃業務における遵守事項

① 事業者は、清掃業務計画を作成する。作成にあたっては、市と十分協議し、業務の実施が施設の利用に支障を与えないよう充分配慮する。

② 事業者は作業にあたり設備・什器備品等を損傷しないよう細心の注意を払う。万一器物等を損壊した場合には、事業者は市に速やかに連絡し、その指示に従い事業者の負担で原状回復する。

(3) 事業者は、廃棄物を市の基準に従って分別し、所定の場所に保管し処分する。

８　保安警備業務

(1)　機械警備を標準とし、異常の発生に際して事業者は速やかに現場に急行して、状況の確認、関係者への通報連絡等を行えるようにする。

(2)　保安警備業務は福祉複合施設全体で一括して行う。事業者は、ケアハウスに係る保安警備業務を地域交流センター・特定公共賃貸住宅整備等の事業者に委託し、その対価を支払うものとする。

(3)　保安警備業務の具体的な業務の内容は、事業者の提案内容に基づき特定事業契約に規定する。

９　環境衛生管理業務

(1)　環境衛生管理業務の範囲・内容

①　事業予定者の提案書に基づき特定事業契約に規定する。主にゴミの処分、害虫駆除およびレジオネラ菌対策等を行う。

②　事業者は、施設の利用に支障を与えないように、効率的に実施する。

(2)　環境衛生管理業務における遵守事項

①　事業者は、環境衛生管理業務計画を作成する。

②　作成にあたっては、市と十分協議し、業務の実施が施設の利用に支障を与えないよう充分配慮する。

③　事業者は、作業にあたり建物、構築物および設備・什器備品等を損傷しないよう細心の注意を払う。万一器物等を損壊した場合には、事業者は市に速やかに報告し、その指示に従い事業者の負担で原状回復する。

④　事業者は、廃棄物を市の基準に従って分別し、所定の廃棄物処分施設に運搬する。

⑤　廃棄物処理に伴う費用は事業者負担とする。

１０　大規模修繕計画業務(建物・設備)

前５、６に規定する建物および設備の保守管理業務内容から外れる建物および設備の一部または全部を修繕・更新する大規模修繕業務は本事業の対象外とするが、本施設の設計・建設業務の提案とともに、同施設の２０年間の大規模修繕計画も検討し、提案すること。大規模修繕計画は、本施設等の機能を維持または向上するための建物および建物附属設備の補修または更新について、予想される修繕・更新項目および見積金額を竣工後の年次別に展開したものである。大規模修繕・更新は市の負担で行うことになるため、参考として提案を求める。

１１　運営・維持管理体制の整備および確認

(1) 事業者による運営・維持管理体制整備

①　事業者は運営・維持管理業務開始日までに、事業者の責任と費用負担において、

本施設等の運営・維持管理に必要な能力を有する要員および資機材を確保する。

② 事業者は前①に規定する要員および資機材を確保し、本施設等の目的・業務範囲および維持管理仕様書に従い本施設等を運営・維持管理することが可能となった時点で、市に対し書面にて通知を行う。

(2) 市による運営・維持管理体制の確認

① 市は、本施設等の譲渡・所有権移転前に前(1)に規定する事業者の運営・維持管理体制の確認を行う。次の②および③の完了後、市は、事業者に速やかに運営・維持管理体制確認書を交付する。

② 市は、事業者が提出した運営・維持管理体制に関する資料を検討して、運営・維持管理体制の整備を確認する。

③ 事業者が事業者の提案書において保険加入を提案した場合には、その保険証券の写しを市に提出する。

④ 運営・維持管理体制確認書が事業者に交付されない限り本施設等の譲渡・所有権移転は行われず、運営・維持管理業務も開始されない。

１２ その他

(1) 作業従事者

運営・維持管理業務にあたる業務従事者に関しては次の点を遵守する。

① 運営・維持管理業務にあたっては、適切で丁寧な作業を実施できるよう、業務遂行に最適と思われる業務従事者を選定すること。

② 資格が必要な作業には、有資格者を選定し事前に市にその氏名および資格を書面により通知すること。

③ 事業者は、業務従事者が本施設利用者等に対して不快感を与えないような服装・態度で接するよう十分指導監督すること。

④ 事業者は、業務にあたって、本施設利用者等の注意喚起のため、業務の内容を明示した看板を要所に表示し、業務従事者は、業務従事中の衣服の胸等に名札を着けること。

(2) 報告等

① 事業者は、本施設の施設長を定め、年に１回市へ施設の運営について業務報告する。運営業務報告の記載事項および様式は、最優秀者決定後に、事業者と市で協議の上、特定事業契約に規定する。

② 事業者は、各維持管理業務の責任者を定め、市に報告する。

③ 協議が必要と判断される事項については、事業者は事前に市と協議する。

④ 事業者は、各業務の記録を保管し、市の求めに応じて速やかに提出できるようにしておく。

⑤ 事業者は、業務報告書を定期的に作成し、遅滞なく市に提出する。

ア　記載事項および様式は、最優秀者決定後に事業者の提案に基づき、特定事業契約に規定する。

イ　業務報告書は、各年度少なくとも１回、当該年度末日から３０日以内に、当該年度における業務実施状況、問題の発生状況、市から勧告、指示、要求等のあった事項、それらへの対応状況等を具体的に記載して、市に提出する。

(3)　関係諸機関への届出・報告

事業者は、必要に応じて関係官庁等への報告・届出を実施し、緊急時の関連機関への連絡等を行う。

(4)　作業中の事故

事業者は、各業務の責任者に、業務に必要な諸法規を守り事故防止に万全を期し万一事故により器物の損傷、作業従事者または利用者等への被害が生じた場合は、適切で速やかな対応を取らせる。

(5)　緊急時の対応

事業者は、設備の異常等の理由で市の担当者から要請を受けた場合には、業務計画外であっても関連業務の責任者または作業従事者を速やかに現場に急行させ、異常個所の修理・復旧等の対策を講じさせる。この場合の増加費用は、市の負担とするが、施設等の瑕疵、保守点検の不良等、事業者の責に帰すべき事由がある場合には、事業者が負担する。

１３　施設の譲渡価格、賃借料、利用料金の設定

(1)　施設の譲渡価格の設定

入居者に課される管理費が１人部屋で月額30,000円以下に納まるように、譲渡価格を提案すること。

(2)　賃借料

事業者は、運営業務を行う上で、市より施設を賃借するにあたり、次の計算方法により算出された賃借料を市に支払う。

＜計算方式＞

①　市が買取ったケアハウスの総事業費より補助金を差し引いた額に、ケアハウス整備のために起債したものの利息分総支払額を加えた額およびケアハウスの運営に必要な敷地の２０年間の借地料総額を合わせた額を２０年で除した額を前提とする。

②　補助金は補助金単価(6,097千円/人)に定員を乗じて算出した額と非常通報装置の補助金396千円を合計した額とする。（補助単価は平成15年の参考値）

③　年間借地料は、ケアハウスが複合施設全体に占める割合を考慮し、全体の借地料より算定する。

(3)　施設の利用料金の設定

① 次の項目により利用料金を設定すること。

ア 生活費： 食材料費、個室光熱水・空調費の実費

イ 事務費： 事務・調理等職員人件費、共用光熱水費、共益費

ウ 管理費： 入居者支払い管理費

エ 介護費： 介護保険自己負担、上乗せ配置負担

オ その他実費： 特別なサービスに要する費用の実費

カ 施設利用料の実際の徴収方法は事業者に任せる。ただし、管理費については、必ず分割とすること。

キ 特定施設入居者生活介護部分については次のとおりとする。

・介護保険自己負担分（ただし、上乗せ負担分としては、介護報酬の２５％を上限とする）

・その他、特別なサービスに要する費用